

Städtebaulicher Vertrag

**zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Heßbrühlstraße (Vai 282)
in Stuttgart Vaihingen**

zwischen

**Allianz Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft
(AG Stuttgart, HRB 20231)
Reinsburgstraße 19
70178 Stuttgart
(im Folgenden: Planungsbegünstigte)**

und

**der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -
(im Folgenden: Stadt)**



Vorbemerkung:

Die Allianz Deutschland AG plant, ihre beiden bisherigen Niederlassungen in der Uhland- bzw. Reinsburgstraße in der Stuttgarter Innenstadt aufzugeben und eine Neubebauung auf dem Grundstück an der Heßbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen zu realisieren. Die derzeit im Grundbuch eingetragene Eigentümerin Allianz Versicherungs AG hat das folgende Grundstück mit dem Kaufvertrag UrkNr. 2531-2018-L des Notars Prof. Dr. Thomas Lang mit dem Amtssitz in Stuttgart vom 23.11.2018 (verbunden mit dem unwiderruflichen Antrag bzw. der Bewilligung der Auflassungsvormerkung vom 23.11.2018) an die Planungsbegünstigte veräußert.

Das Grundstück

Flurstück Nr. 1521/1, Heßbrühlstraße 6, 10 mit 42.525 m² Fläche
Flurstück Nr. 1521, Heßbrühlstraße mit 8 m² Fläche

wird bislang als Sportfläche genutzt. Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist die geplante Neubebauung nicht möglich. Zur Realisierung des Vorhabens beabsichtigt die Planungsbegünstigte den Erwerb von Teilflächen der westlich angrenzenden bislang städtischen Flächen

Teilfläche von 1.461 m² Flurstück Nr. 1522, Liebknechtstraße 39, 41, 43, 45,
Teilfläche von 1.990 m² Flurstück Nr. 1523, Liebknechtstraße 45/1,
Teilfläche von 2.300 m² Flurstück Nr. 1523/1, Liebknechtstraße 47,
Teilfläche von 4 m² Flurstück Nr. 1524 Liebknechtstraße,
Teilfläche von 10 m² Flurstück Nr. 1464 Heßbrühlstraße.

Die im beigefügten Plan „Projektgrundstück“ (Anlage 1) dargestellte Fläche, bestehend aus den vorstehend aufgeführten Flurstücken und Flurstücksteilen wird im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung festzulegen, sind die Änderungen des Flächennutzungsplans und die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Vai 282) soll entlang der Heßbrühl- und der Liebknechtstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die geplanten Nutzungen Bürogebäude mit integrierter Sporthalle realisieren zu können. Im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets soll in Ost-West-Richtung ein ca. 40 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt werden, um u. a. klimatische Belange zu berücksichtigen und Retentionsflächen realisieren zu können. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 26.07.2016 gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Absatz 1, 4 Absatz 1 BauGB fand vom 09.09. bis 10.10.2016 statt.

Die Stadt hat sich bereit erklärt, der Planungsbegünstigten die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden städtischen Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. zu vermieten. Ein entsprechender Mietvertrag ist in Vorbereitung und soll die Planungsberechtigte berechtigen, auf diesen städtischen Grundstücken einen Kunstrasenplatz, ein Faustballfeld, 3 Beachvolleyballfelder etc. zu errichten.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Planungsbegünstigte beabsichtigt keine Schaffung neuen Wohnraums. In diesem Fall entfallen die entsprechend getroffenen Konditionen zum geförderten Wohnungsbau des SIM. Die Grundvereinbarung wurde am 19.09.2018 / 22.10.2018 unterzeichnet.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Übersicht

1.	Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten	3
2.	Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung	5
3.	Erwerb von städtischen Flächen	6
4.	Energiekonzeption	6
5.	Werbeanlagen	6
6.	Artenschutz	7
7.	Außenbeleuchtung.....	7
8.	Stellplätze und Mobilitätskonzept.....	7
9.	Sicherung des Baumbestandes und Neuanpflanzung von Gehölzen/Niederschlagswasserretention mit Wegeverbindung.....	8
10.	Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb.....	9
11.	Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB.....	10
12.	Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern.....	10
13.	Übertragung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM	10
14.	Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag/Geh- und Fahrrecht.	10
15.	Freiflächengestaltungsplan.....	12
16.	Sport	12
17.	Ergänzende Regelungen	12
18.	Vertragsstrafen	12
19.	Vollstreckungsunterwerfung.....	13
20.	Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel.....	13
21.	Rechtsnachfolger.....	13
22.	Wirksamwerden des Vertrags	13
23.	Treuhandsperrvermerk.....	14

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heßbrühlstraße (Vai 282) in Stuttgart-Vaihingen dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Es wird insoweit klargestellt, dass durch diesen städtebaulichen Vertrag die städtebauliche Planungshoheit der Stadt nicht eingeschränkt wird und die Planungsbegünstigte insbesondere keinen Anspruch auf die Erteilung, Änderung oder Ergänzung einer Baugenehmigung und/oder eine (künftige) Änderung des Bebauungsplans hat. Ermessensentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren werden durch diesen städtebaulichen Vertrag nicht berührt.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen, sofern und soweit die Stadt nicht vertraglich eine entsprechende Kostenerstattung ausdrücklich übernommen hat. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Heißbrühlstraße (Vai 282)“ beträgt ca. 5,97 ha.

Die Planungsbegünstigte stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher und trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von 40.698 Euro (57.124 Euro / 59.700 m² x 42.533 m²).

Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Vorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 % der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

Wenn das Verfahren aus einem von der Planungsbegünstigten zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Planungsbegünstigte zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

Nach dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	20 % der Planungskosten
Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	40 % der Planungskosten
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB	70 % der Planungskosten

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von der Planungsbegünstigten zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn der Planungsbegünstigten bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde. Darüber hinaus trägt die Planungsbegünstigte die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die die Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Information der Planungsbegünstigten beauftragt, weil sie für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung gemäß § 1 (7) BauGB erforderlich sind. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vergebener Gutachten sind der Stadt in jedem Fall zu erstatten.

Aus heutiger Sicht sind mindestens folgende zwischenzeitlich vorliegende Gutachten erforderlich:

- Schallgutachten
- Luftschadstoffgutachten
- Stadtklimatische Stellungnahme mit Klimauntersuchung ENVI-met
- Baumgutachten und Gutachten zum Erhalt der Eiche
- Verkehrs- und Mobilitätsuntersuchung
- Störfallgutachten
- Baugrundgutachten
- Machbarkeitsuntersuchung Retentionsfläche

- Geotechnische Stellungnahme mit Luftbildauswertung der Kampfmittelbelastung.

Der Planungsbegünstigte ist bekannt, dass von dem benachbarten Störfallbetrieb Scharr (Flurstücke 1033/8, 1520/2, 1525, 1526/2 und 1526/3 der Gemarkung Vaihingen, sowie Flurstücke 1427, 1432/3 und 1427 der Gemarkung Rohr) eine nicht unerhebliche Gefahr ausgeht. Aufgrund der Bedeutung dieses Umstandes hat die Planungsbegünstigte bereits ein Gutachten (Gutachten der Ingenieurgruppe RUK GmbH Stuttgart, Störfallbetrieb Firma Scharr KG - Auswirkungsbetrachtung und Abstandsfestlegung - vom 02.12.2016) auf eigene Kosten in Auftrag gegeben, um den erforderlichen Abstand zum Störfallbetrieb zu ermitteln.

Unberührt bleiben weitere etwa erforderliche oder einvernehmlich zu vergebene Gutachten, deren Kosten ebenfalls von der Planungsbegünstigten zu tragen sind.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich mit diesem Vertrag, das Bürogebäude mit integrierter unterirdischer 3-Feld-Sporthalle auf Grundlage der Planung des Wettbewerbssiegers 21. Juli 2017 in der überarbeiteten Fassung vom 10. August 2018 (Anlage 4a bis 4d) und dem Außenanlagenplan (Grobkonzept) in der Fassung 15. Oktober 2018 (Anlage 5), insgesamt „Vorhaben“ genannt, nach näherer Maßgabe folgender Regelungen zu errichten:

- Die Planungsbegünstigte ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Realisierung des Vorhabens auf zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Die Bauabschnitte sind im als Anlage 3 beigefügten Plan dargestellt.
- Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Vorhaben spätestens vier Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- Teilt die Planungsbegünstigte das Vorhaben gemäß lit. a in zwei Bauabschnitte auf, gelten vorstehende Fristen nur für den ersten Bauabschnitt; der zweite Bauabschnitt ist sodann spätestens binnen drei weiterer Jahre fertig zu stellen.
- Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist bzw. – bei Aufteilung in zwei Bauabschnitte gemäß lit. a – können die jeweiligen Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.
- Unbeschadet lit. a-d hat der Abbruch der vorhandenen Sporthalle im geplanten Pflanzstreifen innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme der neuen unterirdischen 3-Feld-Sporthalle zu erfolgen. Die Inbetriebnahme ist dem Baurechtsamt und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung schriftlich mitzuteilen. Die im Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen sind in diesem Bereich unverzüglich nach Abbruch der vorhandenen Sporthalle herzustellen (siehe Ziffer 9).

Die Planungsbegünstigte erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet im Hinblick auf die geplante Änderung des aktuell geltenden Bebauungsplans für die Projektgrundstücke auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach § 40 bis 44 BauGB.

3. Erwerb von städtischen Flächen

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, Teilflächen der im Westen angrenzenden städtischen Flurstücke 1522, 1523, 1523/1, 1524 und des im Südosten angrenzenden städtischen Flurstücks 1464 der Gemarkung Vaihingen zum Verkehrswert zu erwerben und in diesem Zusammenhang Folgekostenvereinbarungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart abzuschließen. Die Planungsbegünstigte beabsichtigt dazu, einen Grundstücksvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abzuschließen.

4. Energiekonzeption

- 4.1 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 10 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24.10.2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird.
Die Planungsbegünstigte legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude diesen Anforderungen entsprechen (Nachweis erfolgt über Energieausweis).
- 4.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Planungsbegünstigte einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV 2016.
- 4.3 Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, aufgrund der umfangreich vorgesehenen Glasfassaden im Hinblick auf den thermischen Komfort in den Innenräumen geeignete Abschattungsstrategien vorzusehen. Rechtliche, insbesondere bauordnungs- und arbeitsschutzrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass
- Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden bis zur Brüstungsgrenze des 3. OG in Form von Einzelbuchstaben realisiert werden. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen max. eine Höhe von 1,0 m und max. eine Länge von 10 m haben.
 - eventuelle Schaufenster im Erdgeschoss (Fenster- und Glasflächen) maximal bis zu einem Anteil von 20% beklebt, überdeckt oder übermalt werden.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen nicht realisiert werden.
 - keine Werbung an den südlichen Fassaden zur Retentionsfläche und der kleinteiligen Bebauung an der Auwiesenstraße hin hergestellt wird.
 - keine Werbung entlang des Weges Flst. 1464 (östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches).
 - Bei beleuchteten Werbeanlagen ist Ziffer 7 (Außenbeleuchtung) zu beachten.
- 5.2 Abweichend von vorstehender Regelung Ziffer 5.1 a bis c darf der Allianz-Schriftzug samt Logo (siehe Anlage 6) – auch beleuchtet – am Hochhaus an den Fassadenseiten nur in Ausrichtung auf das Gewerbegebiet und maximal zweimal angebracht werden, jedoch nur bis höchstens unterhalb der Traufe und jeweils nur mit folgenden Maximalabmessungen: 8,0 m Breite und 2,0 m Höhe. Am Haupteingang in Ausrichtung zur Platzsituation darf ein in die Fassade integrierter Allianz-Schriftzug samt Logo –

auch beleuchtet – mit insgesamt maximal 6,5 m Breite und 1,5 m Höhe angebracht werden. Ziffer 5.1 lit d bis g gelten entsprechend.

6. Artenschutz

Vor Abbruch der Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Absatz 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Bäume sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. In dieser Zeit darf laut § 39 Absatz 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

7. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich ($< \text{ca. } 520 \text{ nm}$) weitestgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur $< 3.000 \text{ K}$.

8. Stellplätze und Mobilitätskonzept

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich nicht mehr als 1000 Kfz-Stellplätze herzustellen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich dies durch Grundbucheintrag zu sichern. Die entsprechende Bewilligung ist mit Einreichen des Bauantrags für den ersten Bauabschnitt nachzuweisen.

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch herzustellen. Mindestens 20% der Kfz-Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur (Leerrohre, Verkabelung, erforderliche Stromversorgung etc.) für die Elektromobilität vorzurüsten, so dass im Bedarfsfall nur noch die Ladestationen selbst zu installieren sind. Davon sind 15 Kfz-Stellplätze sogleich mit Ladestationen auszurüsten.

Fahrradabstellanlagen sind unterirdisch und oberirdisch in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Es ist mindestens das nach LBO § 37 Absatz 2 erforderliche Maß an Radabstellplätzen herzustellen. Für Fahrrad-Pendler ist ein ausreichendes Angebot von Spinden, Duschen sowie E-Ladestationen einzurichten.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich für den Standort Vaihingen ein betriebliches Mobilitätsmanagement dauerhaft einzurichten. Dieses besteht mindestens aus den folgenden Bausteinen:

- Vorhalten eines Angebots an Leihfahrrädern und Dienstfahrrädern für betriebliche Fahrten und Botengänge.
- Angebot von Firmen-Fahrrädern als Alternative oder Erweiterung zum Firmenfahrzeug.
- Angebot von subventionierten Job-Ticket und Polygo-Card.

- Vorhalten von Informationen zu Fahrplänen, Liniennetz und weiteren Angeboten.
- Förderung der Nutzung von ÖV (Bahn und Fernbus) bei Dienstreisen.
- Förderung E-Mobilität durch Ausweitung der Firmenphilosophie und Angebote zur Nutzung elektrisch betriebener Verkehrsmittel als Firmenfahrzeuge, E-Bikes / E-Roller und Pedelecs.
- Förderung Car-Pooling z.B. durch Ausweitung der Angebote und Kooperationsplattform (App) zur Bildung von Fahrgemeinschaften, auch in Kooperation mit weiteren Firmen im SynergiePark.
- Förderung Car-Sharing z.B. durch Ausweitung der Angebote für gemeinsame Nutzung von Dienstfahrzeugen sowie zur Kooperation mit Mietfahrzeug- und Carsharing-Betreibern.
- Mobilitätsberatung: Ausweitung der Angebote für die Beratung von langjährigen und neuen Mitarbeitern hinsichtlich Mobilitätsphilosophie.
- Flexible Arbeitszeitmodelle: Regelmäßige Prüfung zur möglichen Ausweitung der Angebote für flexible Arbeitszeitmodelle.

9. Sicherung des Baumbestandes und Neuanpflanzung von Gehölzen/Niederschlagswasserretention mit Wegeverbindung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie Herstellung der Pflanzverpflichtungen, Baumerhalt, Dachbegrünung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen und die Herstellung der Retentionsfläche mit Wegeverbindung in Ost-West-Richtung sind bis zur Inbetriebnahme der Neubauten bzw. zur Realisierung des ersten Bauabschnittes (siehe Ziffer 2) oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens vom 09.11.2016 (Büro Katzmaier) sowie weitergehender baurechtlicher Auflagen während der Baumaßnahme ist die zu erhaltende große Stiel-Eiche (lt. Gutachten Baum-Nr. 55) besonders zu schützen (vgl. DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind alle zum Erhalt vorgesehenen Bestandsbäume während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen, im Bedarfsfall mit einem Wurzelvorhang zu versehen sowie eine Bewässerung zu gewährleisten. Das GALK-Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ ist für den gesamten, zu erhaltenden Baumbestand einzuhalten. Sollten Schäden oder gar ein ganzer Verlust der Eiche eintreten, wird deren Wert und der entstandene Schaden anhand der Methode Koch ermittelt und ist in dieser Höhe zu ersetzen. Ferner bleibt § 18 unberührt.

Entsprechend des Außenanlagenplans (Anlage 5 Grobkonzept) sind insgesamt mindestens 73 Bäume neu anzupflanzen zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten 14 Bäumen (inklusive der Eiche am Platz) zu erhalten.

Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung sorgen. Bäume bzw. Baumquartiere in diesen Bereichen sind mit einem stabilen, fest mit der Erde verbundenen Anfahrerschutz zu versehen. Neu zu pflanzenden Bäumen müssen jeweils mindestens 12 m³ Wurzelraum mit Baumsubstrat zur Verfügung stehen.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner für eine fachtechnisch korrekte Baumpflanzung zu sorgen. Ersatzpflanzungen sind in Form standorttypischer heimischer großkroniger Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mind. 20-25 cm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ vorzunehmen. Die Arten sind im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Entscheidungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) abzustimmen.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich

- zur Planung / Kostentragung des Pflanzstreifens mit Retentionsflächen und der dauerhaft naturnahen Herstellung entsprechend der Machbarkeitsuntersuchung zur Retention von Niederschlagswasser vom 07.03.2018 sowie den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- zur Herstellung/Kostentragung einer öffentlichen barrierefreien Wegeverbindung in Ost-West-Richtung in 3 bis 5 m Breite im 40 m breiten Pflanzstreifen
- entlang der Wegeverbindung sind Sitzgelegenheiten/Bänke aufzustellen in West-Ost-Richtung im Pflanzstreifen

Auf nachfolgende Ziffer 15 (Freiflächengestaltungsplan) wird verwiesen.

10. Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, einen Staub- und Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich: <http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu beachten.

Weiterhin ist die Verordnung der Landesregierung zur Verbesserung der Luftqualität in Gebieten mit hoher Luftschadstoffbelastung (**Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen**) vom 15.12.2015 im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Bestimmung zulässiger Partikelminderungssysteme (PMS) nach Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen vom 15.01.2016 zu beachten.

Die Verordnung ist zum 30.12.2015 in Kraft getreten und sieht u. a. eine stufenweise Einführung von Emissionsanforderungen vor.

Weitere Informationen sowie der Text der Verordnung und der Verwaltungsvorschrift sind unter folgender Adresse abrufbar:

<http://mvi.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/luftreinhaltung/emissionen/>.

11. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag in der aus den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sich ergebenden Höhe abzulösen.

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

12. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihrer Vorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen. Die Planungsbegünstigte stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt die Planungsbegünstigte die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden oder Beschädigungen entstehen, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Versorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, außerhalb von Baumstandorten ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Der genaue Standort ist mit der Planungsbegünstigten abzustimmen; auf betriebliche Belange der Planungsbegünstigten ist soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

13. Übertragung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindliche Fläche (Heßbrühlstraße, siehe Anlage 1), die im künftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, unentgeltlich an die Landeshauptstadt Stuttgart abzutreten. Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, einen entsprechenden Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abzuschließen.

14. Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag/Geh- und Fahrrecht

- a) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens zur Kostenbeteiligung in Höhe von 50% an der noch nicht absehbaren Realisierung der Fußwegeverbindung zwischen der Heßbrühlstraße und der Industriestraße durch die Landeshauptstadt Stuttgart welche außerhalb des Bebauungsplanbereichs (Heßbrühlstraße, Vai 282) liegt, jedoch für eine städtebauliche Integration des

Vorhabens in das Quartier einvernehmlich als förderlich angesehen wird. Die Realisierbarkeit ist gegenwärtig noch nicht absehbar, da sie vom Einverständnis der Eigentümer der betroffenen Drittgrundstücke abhängt, das von der Landeshauptstadt Stuttgart noch einzuholen ist. Im Falle der Realisierung ist diese von der Stadt bis zur Fertigstellung des Vorhabens der Planungsbegünstigten abzuschließen.

- b) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Planung/Herstellung/Kostentragung der durch das Vorhaben und dessen Erschließung erforderlichen Umbaumaßnahmen der Verkehrsflächen der Heßbrühlstraße einschließlich der Anpassungsarbeiten an den Bestand (siehe Anlage 7).
- c) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Planung/Herstellung/Kostentragung der durch das Vorhaben und dessen Erschließung erforderlichen Umbaumaßnahmen in der Liebknechtstraße (u.a. Abbiegespur zur TG) und im Kreuzungsbereich Liebknecht-/Heßbrühlstraße einschließlich Lichtsignalanlage incl. eventueller Programmierung sowie der Anpassungsarbeiten an den Bestand (siehe Anlage 7).
- d) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Planung/Herstellung/Kostentragung/Unterhaltung der Fußwegeverbindungen in Nord-Süd- (gr,fr) und Ost-West-Richtung als Verbindung zwischen dem vorhandenen Geh- und Radweg im Süden des Plangebiets und der Heßbrühlstraße (siehe Anlage 7).

Die Planungsbegünstigte räumt auf der gr/fr-Fläche in Nord-Süd-Richtung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (Radfahrer) ein.

Sie verpflichtet sich, dieses Recht (gr, fr) und die öffentliche Nutzung der pv2-Fläche (Retentionsfläche mit Wegen) durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch sichern zu lassen. Die entsprechende Bewilligung ist mit Einreichen des Bauantrags für den ersten Bauabschnitt nachzuweisen. Die Einräumung erfolgt unentgeltlich im Rahmen der Vereinbarung gemäß Ziffer 3 und Ziffer 13. Die Planungsbegünstigte ist dabei berechtigt, auf diesen Flächen

- das Rauchen zu untersagen,
- tageweise (max. 5 mal im Jahr) den Geh- und Radweg anlässlich gelegentlicher betrieblichen Veranstaltungen zu sperren,
- einen Platzverweis und ein Hausverbot bei Verstößen gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung; hierunter fallen auch unerwünschte Meinungskundgebungen, auszusprechen und durchzusetzen und
- zusätzlich (nur auf dem Weg im Grünstreifen in Ost-West-Richtung) eine Sperrung bei winterlichen Verhältnissen zu veranlassen.

Eine Widmung dieser Wege nach § 5 StrG Baden-Württemberg erfolgt nicht.

- e) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag über die vorgenannten Absätze a – d und über Ziffer 9 (hier Retentionsfläche) nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart abzuschließen. Darin werden alle durch das Vorhaben erforderlichen Baumaßnahmen in der Retentionsfläche sowie im öffentlichen Straßenraum (Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg, Geh- und Radweg), Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen, Verkehrsgrün mit Bäumen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung, Lichtsignalanlage einschließlich Programmierung u. ä. sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt.

Die erforderlichen Umbauten der Liebknecht- und Heißbrühlstraße müssen spätestens bei Inbetriebnahme des Neubaus provisorisch, verkehrstechnisch benutzbar sein.

15. Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem diesem Vertrag als Anlage 5 beigefügten Außenanlagenplan (Grobkonzept) vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Begrünungen, Retentionsflächen, Dachbegrünungen sowie unterbaute Grundstücksanteile, Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand, Wegeverbindungen mit Sitzgelegenheiten und – soweit erforderlich – artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sind darüber hinaus ebenfalls darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt abzustimmen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans umzusetzen.

Die Versiegelung in nicht bebauten Bereichen ist minimal zu halten und deren Begrünung vorzusehen. Für die Tageslichtstunden sind Abschattungsstrategien zu entwickeln, die eine Reduktion der direkten Sonneneinstrahlung und damit auch eine Verringerung der langwelligen Strahlungsflussdichten im abgeschatteten Bereich bewirken. Wie die vorliegenden Untersuchungen zum thermischen Komfort von Menschen an einem heißen Sommertag zeigen, bestehen teilweise auf dem neuen Platz und vor den Südfassaden in den Innenhofbereichen ungünstige thermische Bedingungen. In den Innenhofbereichen sind schattenspendende Vegetationselemente und Gehölze vor allem vor den Südfassaden vorzusehen (Erdüberdeckung mind. 70 cm/100 cm bei Baumanpflanzungen).

16. Sport

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich die unterirdische 3-Feld-Sporthalle durch den TSV Georgii Allianz, das betriebliche Gesundheitsmanagement der Planungsbegünstigten und, soweit weitere freie Übungszeiten vorhanden sind für weitere örtliche Vereine nutzen zu lassen.

17. Ergänzende Regelungen

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

18. Vertragsstrafen

Verstößt die Planungsbegünstigte gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 - 17 oder 21 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 - 17 oder 21 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 0,5 Mio. Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Planungsbegünstigten festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Planungsbegünstigten zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 3,0 Mio. Euro nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Planungsbegünstigte die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Planungsbegünstigte nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

19. Vollstreckungsunterwerfung

Die Planungsbegünstigte unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

20. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

21. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Planungsbegünstigte haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als der Planungsbegünstigten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist. Bei einer Teilflächenveräußerung ist sicherzustellen, dass der jeweilige Erwerber von Teilflächen für noch nicht erfüllte Verpflichtungen des Planungsbegünstigten nach diesem städtebaulichen Vertrag gemeinsam mit dem Planungsbegünstigten gesamtschuldnerisch haftet.

22. Wirksamwerden des Vertrags

- 22.1 Die Verpflichtungen, die die Planungsbegünstigte im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB (Anlage 2) in Kraft tritt oder eine entsprechende Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange

ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder gegen eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – nicht rechtskräftig abgewiesen ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Planungsbegünstigte trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnt.

- 22.2 Die Ziffern 1, 6, 9, 10, 11, 12, 18 - 22 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung gemäß vorstehender Ziffer 22.1 ausgenommen.
- 22.3 Wird der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung für das Vorhaben der Planungsbegünstigten behördlich oder gerichtlich bestandskräftig oder rechtskräftig aufgehoben bevor mit dem Bau begonnen wurde, erlöschen sämtliche Verpflichtungen der Planungsbegünstigten aus diesem Vertrag. Wird in einem gerichtlichen Verfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit einzelner Regelungen dieses Vertrags festgestellt, ohne dass diese Unwirksamkeit zur Aufhebung des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung führt, erlischt die Verpflichtung der Planungsbegünstigten aus der betreffenden Regelung. Auf Verlangen der Planungsbegünstigten hat die Stadt ihr das Erlöschen jeweils schriftlich zu bestätigen.
Zahlungen, die die Planungsbegünstigte in Erfüllung ihrer betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu diesem Zeitpunkt bereits geleistet hat, sind nicht zurückzuerstatten.
Erfolgt ein Rücktritt von den in Ziff. 3 und 13 genannten Vereinbarungen oder werden diese in sonstiger Weise aufgehoben oder beendet, werden die Parteien sich über etwaige hierdurch erforderlich werdende Anpassungen oder Änderungen des vorliegenden städtebaulichen Vertrags abstimmen.
- 22.4 Macht die Planungsbegünstigte von ihrem Wahlrecht nach Ziffer 2.1 lit. a Gebrauch, ihr Vorhaben in Bauabschnitten zu realisieren, ist mit „Baugenehmigung“ in dieser Ziffer 22 die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt gemeint.

23. Treuhandsperrvermerk

Die Planungsbegünstigte bestätigt, dass der in § 15 des in der Vorbemerkung genannten Kaufvertrags vom 23.11.2018 genannte Treuhandsperrvermerk der Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag nicht entgegensteht und auch keine sonstigen Hemmnisse vorliegen.

Stuttgart, den 17/1/19

Rd Nr. 2a

Rd Nr. 2b

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, den 10.01.2019

Rd Nr. 2c

Rd Nr. 2d

Vorstandsvorsitzender

Vorstand Finanzen

Allianz Lebensversicherungs-AG




Anlage

- Anlage 1: Plan „Projektgrundstück“
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf und Text vom 20. Dezember 2018
- Anlage 3: Bauabschnitte vom 05.10.2018
- Anlage 4a - d: Richtprojektpläne vom 10.08.2018 und 01.08.2018
- Anlage 5: Außenanlagenplan (Grobkonzept) vom 15. Oktober.2018
- Anlage 6: Plan „Allianz-Schriftzug“
- Anlage 7: Übersicht zu Erschließungsmaßnahmen

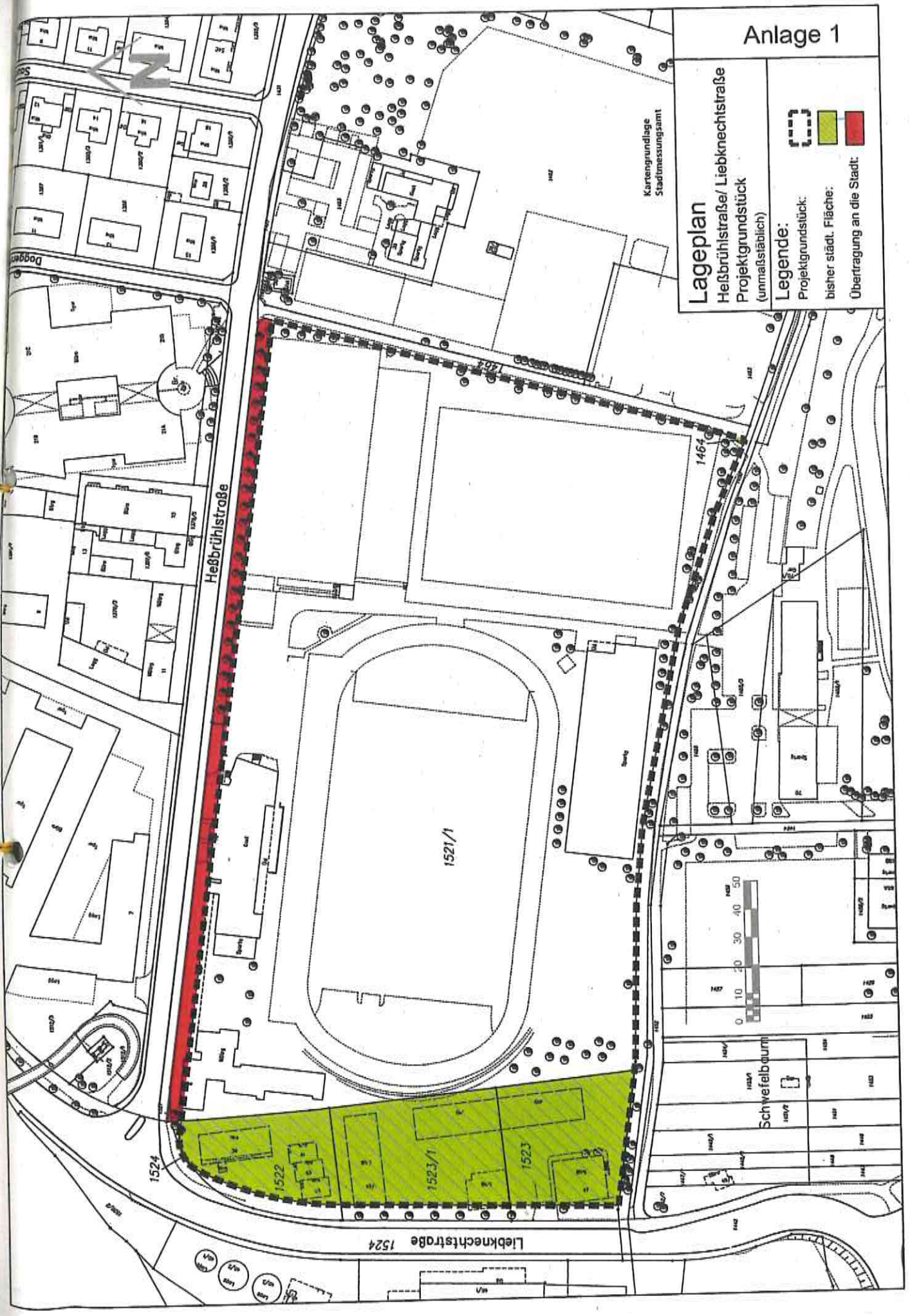
Anlage 1

Lageplan

Heißbrühstraße/ Liebknechtstraße
Projektgrundstück
(unmaßstäblich)

- Legende:**
- Projektgrundstück: 
 - bisher stadt. Fläche: 
 - Übertragung an die Stadt: 

Karengrundlage
Stadtmessungsamt



Stand: 20. Dezember 2018

Textteil zum Bebauungsplan Vai 282 „Heßbrühlstraße“

A Planungsrechtliche Festsetzungen1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB1.1 **Gewerbegebiete** §§ 8 i. V. m. 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVOGE₁ Zulässig sind folgende Betriebe und Anlagen, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören

- Gewerbebetriebe aller Art
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Bordelle, bordellartige Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wettbüros und Fremdwerbung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

GE₂ Zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht öffentlich genutzt werden.2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB2.1 **Höhe baulicher Anlagen** §§ 16 Abs. 2 i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO

HbA in m über NN siehe Einschrieb

Ausnahmen für erforderliche vertikale Erschließungsanlagen und Lüftungen können zugelassen werden, sofern sie mindestens um ihre jeweilige Eigenhöhe (Höhe über der Dachfläche) von den Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt sind, max. 2 m, bei Rückkühlern max. 3 m über der festgesetzten HbA liegen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können die maximale zulässige HbA bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhen von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Die festgesetzten Brückenverbindungen (Br) zwischen den Gebäuden (lichte Höhe $\geq 3,5$ m) können in ihrer horizontalen Lage um bis zu 10 m innerhalb der überbaubaren Fläche verschoben werden. Die Brückenverbindungen sind jeweils auf eine Verbindung über ein Geschoss beschränkt.

2.2 Grundflächenzahl § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

TG In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Mülltonnenstandplätze) sind oberirdisch nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Bepflanzung der Grundstücksflächen)

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

gr, fr Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer Mindestbreite von 5,0 m. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Radfahrer sowie Personen mit Kinderwägen und Rollstühlen ist zu gewährleisten.

Eine Verschiebung bis zu 10 m des festgesetzten Geh- und Fahrrechts in der Lage ist zulässig. Jedoch muss das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich zwingend in Verlängerung des bestehenden Weges Flurstück 1464 in voller Breite anschließen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Lärmschutz

Verkehrslärm

Im GE₂ sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweise:

1. DIN 4109

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau) 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.

2. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine +Jud, Büro Stuttgart vom 16. Juli 2018, ergab folgende Beurteilungspegel:

Durch den Schienenverkehr ergeben sich Beurteilungspegel bis 68 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (65/55 dB(A) für Gewerbegebiete) werden um 1 bis 3 dB(A) tags und 7 bis 8 dB(A) nachts als auch der Grenzwert der 16. BImSchV (69/59 dB(A)) wird nachts um bis 4 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr sind deshalb erforderlich. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baugrenze max. im Lärmpegelbereich V (siehe schalltechnische Untersuchung).

3. Die jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren gutachterlich nachzuweisen. Aufenthaltsflächen im Freien sind in geringer belasteten Bereichen anzuordnen. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse usw. erfolgen.

6.1 **Bepflanzung der Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen, ausgenommen Zufahrten und Zugänge, sind gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten.

pv₁

Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, mit standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.

Ausnahmsweise können Zufahrten bis zu einer Breite von 5 m für Fahrräder sowie Gebäudezugänge zugelassen werden.

pv_{2a}

Die Fläche ist als Retentions- und Versickerungsfläche herzustellen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in dieser Fläche zu bewirtschaften.

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen, mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Sträuchern (siehe Pflanzverpflichtung) sowie Stauden und Röhrichtern anzupflanzen und so zu erhalten. Maximal 25% der Fläche darf durch Wege, Aufenthaltsbereiche oder vergleichbares versiegelt oder teilversiegelt werden.

Bei einer Verschiebung der gr/fr- Fläche ändert sich die Abgrenzung der pv_{2a} Fläche entsprechend.

Hinweis: Die schadlose Bewirtschaftung des Regenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Alle technisch geprüften Systeme wie Muldenversickerung, Rigolen etc. können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind. Auf den städtebaulichen Vertrag wird verwiesen.

pv_{2b}

wie pv_{2a}
Aufenthaltsbereiche sind nicht zulässig.

pv₃

Die Fläche ist zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche darf mit einer Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm unterbaut werden.

Versiegelungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- für erforderliche Fluchtwege
- sofern die max. zulässige Versiegelung von 25% der Fläche in den pv_{2a+b} nicht ausgeschöpft wurde, kann eine entsprechende Fläche für Wege, Aufenthaltsbereiche oder vergleichbares in der pv₃ Fläche im GE₁ versiegelt werden.

Bei einer Verschiebung der gr/fr- Fläche ändert sich die Abgrenzung der pv₃ Fläche entsprechend.

pv₄

Die besonders erhaltenswerte Eiche ist dauerhaft zu erhalten und die Fläche ist zu begrünen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

6.2. Dachbegrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Flachdächern und gewölbten Dächern (0° bis 7° Dachneigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mind. 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Ausnahmsweise ist bei Flachdächern und gewölbten Dächern keine Begrünung von Technikgeschossen und Glasdächern erforderlich.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständering und ohne Begrünung auf bis zu 40% der Dachflächen hergestellt werden.

Auf bis zu 20% der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen, durchgängig befestigte Wege
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen

Hinweis: Solaranlagen siehe C Dachgestaltung

6.3. Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Höhe der Erdüberdeckung bei unterirdischen Garagen muss mindestens 0,70 m betragen, sofern die unterirdischen Garagen nicht durch das Hauptgebäude überbaut sind. Bis auf die Zugangs-/ Zufahrtsbereiche muss die unterirdische Garage unterhalb des Geländes liegen.

6.4. Bäume



Im Gewerbegebiet sind mindestens 73 Bäume neu zu pflanzen. Diese müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen 1,0 m über Gelände haben (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).



Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume insbesondere die Eiche (pv₄) ist zu erhalten.

Hinweis: Die Maßnahmen zum Erhalt der Eiche entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme durch Reiner Katzmeier zum Erhalt der Eiche vom 16. Dezember 2016 sind umzusetzen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Böschungen und Stützmauern

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

8. Zufahrtsbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Keine Ef/Af Keine Einfahrt/keine Ausfahrt zulässig

B Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:
Das GE₂-Gebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

C Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachneigung

D₀ Dächer sind als Flachdach (0° bis 7° Neigung) auszubilden. Ausnahmsweise sind im Bereich HbA 444,50 m gewölbte Dächer mit einer Neigung von max. 7° zulässig (siehe auch A 6.2 Dachbegrünung).

1.2. Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dachflächen sind um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

- 1.3 Dachterrassen**
 Absturzsicherungen von Dachterrassen und dergleichen sind als Geländer oder als baulich nicht geschlossene oder transparente Brüstungen herzustellen. Sie sind um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- 2. Einfriedigungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Einfriedigungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise ist entlang der Liebknechtstraße ein Sichtschutz zulässig, wenn es sich um eine Hecke handelt, die max. 1,5 m hoch und von der Verkehrsfläche mind. 1,5 m entfernt ist.
- 3. Müllbehälterstandplätze** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Die Müllbehälterstandplätze sind in die Gebäude zu integrieren.
 Hinweis: im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.
- 4. Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
 Werbeanlagen -auch Schriftzüge samt Logo, auch beleuchtet- sind im Bereich Z=XVIII an den Fassadenseiten max. zweimal nur in Ausrichtung auf das nördlich der Heßbrühlstraße angrenzende Gewerbegebiet zulässig, höchstens jedoch bis unterhalb der Traufe und jeweils mit folgenden Maximalabmessungen: 8,0 m Länge und 2,0 m Höhe.
 Am Haupteingang in Ausrichtung zur Platzsituation bei der Eiche (pv4) darf ein in die Fassade integrierter Schriftzug samt Logo -auch beleuchtet- mit insgesamt maximal 6,5 m Länge und 1,5 m Höhe angebracht werden.
 Ansonsten sind Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden bis zur Brüstungsgrenze des 3. OG in Form von Einzelbuchstaben zulässig (Gesamthöhe max. 1,0 m, Gesamtlänge max. 10 m). Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 An den südlichen Fassaden zur Retentionsfläche pv2a und b hin und entlang des Feldwegs 1464 (östliche Abgrenzung des Geltungsbereichs) sind Werbeanlagen nicht zulässig (siehe städtebaulicher Vertrag).
- 5. Außenantennen** § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
 Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- 6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zugänge oder Zufahrten, Terrassen genutzt werden, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten.

D Hinweise

1. Pflichten des Eigentümers

§ 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der als Richtlinie dargestellten Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig.

3. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen im neuen System (m ü. NN). Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

4. Bodenfunde Bodendenkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtragung) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

5. Wasserschutz

An drei Grundwasserbeobachtungspegeln wurden ein Jahr lang Grundwasserstandsbeobachtungen durchgeführt. Die Grundwasserstände schwanken gering. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets zwischen 429,95 und 431,21 m, in der südwestlichen Ecke zwischen 426,94 und 429,01 m und in der südöstlichen Ecke zwischen 423,67 und 425,38 m.

Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung der Untergeschosse ist erforderlich.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden soweit erforderlich Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landesbodenschutz- und- Altlastengeset-

zes (LBodSchAG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

7. Ingenieurgeologische Beratung

Zur Abklärung von Baugrundaufbau und Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1943 bis 1945 und Unterlagen zeigen, dass die Umgebung des Untersuchungsgebietes mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind aufgrund der Befunde als bombardierte Bereiche zu bezeichnen. Für diesen Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg erforderlich. Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg ggf. notwendige Maßnahmen abzuklären und in die Wege zu leiten. Die Kosten der notwendigen Maßnahme sind vom Bauherren zu tragen.

9. Altlasten

Im Bereich der Gebäude Liebknechtstraße 39, 41, 43, 45 und 45/1 ist aufgrund der Vornutzung mit entsorgungsrelevanten Flächen zu rechnen (Ausweisung dieser Flächen im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS)). Auskünfte hierüber erteilt das Amt für Umweltschutz. Über die chemischen Untersuchungen wurden Parameterüberschreitungen für unbelastete Böden festgestellt. Es wird eine Altlastenerkundung über die Auffüllungen und Deckschichten zur Eingrenzung des schadstoffhaltigen Bereichs empfohlen. Ergänzend sind auch Platzbefestigungen der Sportanlagen auf Überschreitungen von umweltrelevanten Parametern zu untersuchen.

10. Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

**11. Baumpflanzungen in Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen/Schutzmaßnahmen
Vorhandene Bäume in Verkehrsgrünflächen**

Um Beschädigungen vorhandener Leitungen und Kabel im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzfolie, Flüssigboden) zu treffen. Auf die Vereinbarung zwischen dem Tiefbauamt mit Eigenbetrieb Stadtentwässerung und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt über Baumpflanzungen im Bereich von bestehenden Entwässerungskanälen und die Verlegung bzw. Reparatur von Entwässerungskanälen im Bereich von bestehenden Bäumen (Mai 2012) wird hingewiesen. Im Bereich der Verkehrsflächen sind Hochstämme zu verwenden, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

12. Bahnanlagen

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG jeweils zu beteiligen (Voranfragen, Angrenzerverfahren).

13. Abstimmung mit Leitungsträgern

Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern wird aufgrund im Geltungsbereich vorhandener Anlagen empfohlen.

14. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Die Betriebszeiten der Außenbeleuchtungskörper an Gebäuden und Gebäudezugängen sind durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen.

15. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags vorzulegen.

Anlage 3



BAUBESCHWITT 1
 BAUBESCHWITT 2

Betriebsstätte Allianz Stuttgart-Vaihingen



Projektname	Betriebsstätte Allianz Stuttgart-Vaihingen
Architekt	Gesamthausbau GmbH Lorenzstraße 10 70372 Stuttgart
Planungsphase	Gesamthausbau GmbH Lorenzstraße 10 70372 Stuttgart
Projektbeginn	2017
Projektende	2018
Projektziele	Arch. 21.02.2018 Bauteil 1/18
Geplante Baubeschichte	Geplante Baubeschichte
Geplante Bauweise	Geplante Bauweise

Anlage 4a

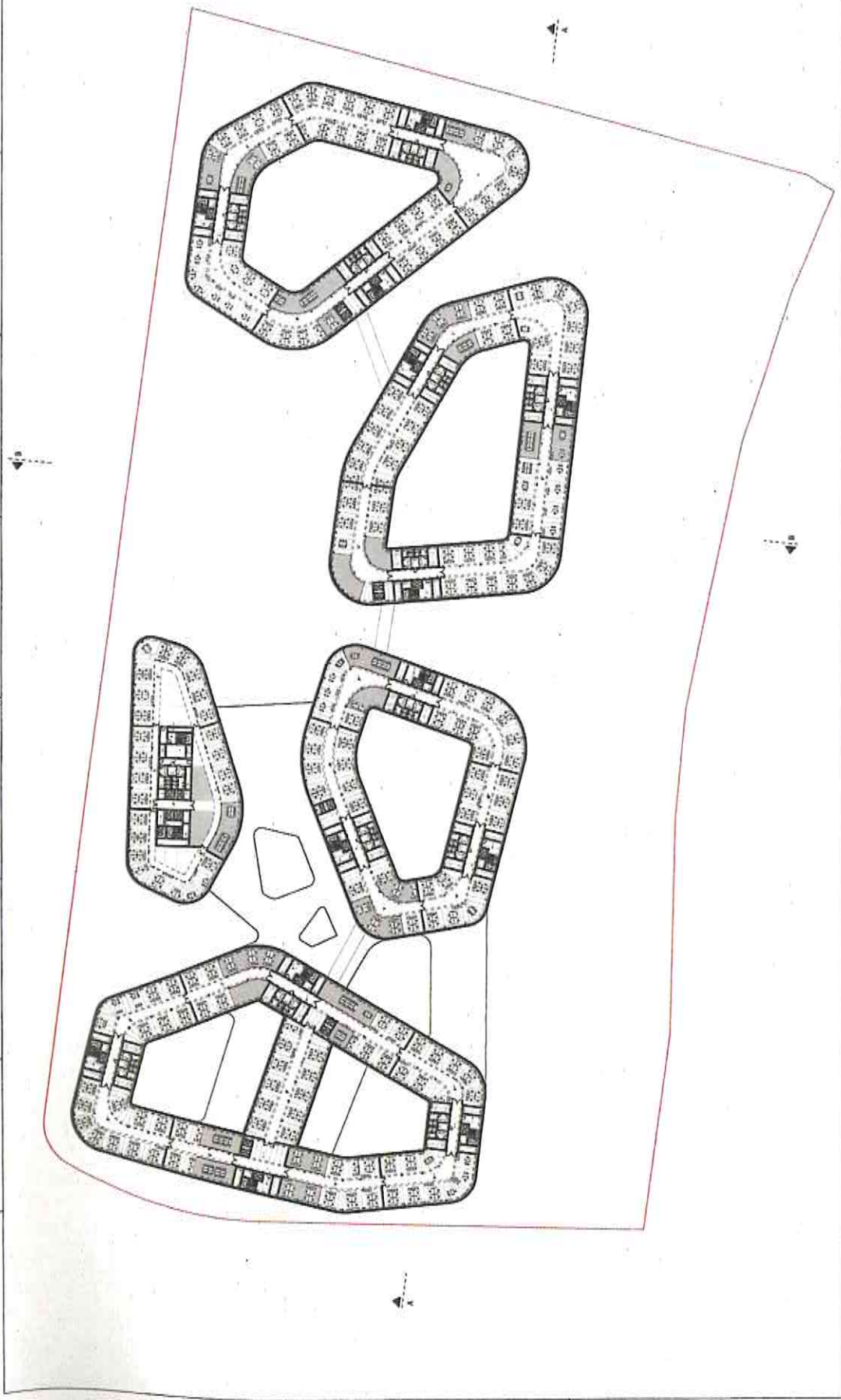
Projektname: 	
Projektziele:	
Standort:	
Maßstab:	
Datum:	
Autor:	
Überprüft:	
Genehmigt:	
Bearbeitet:	



Anlage 4b



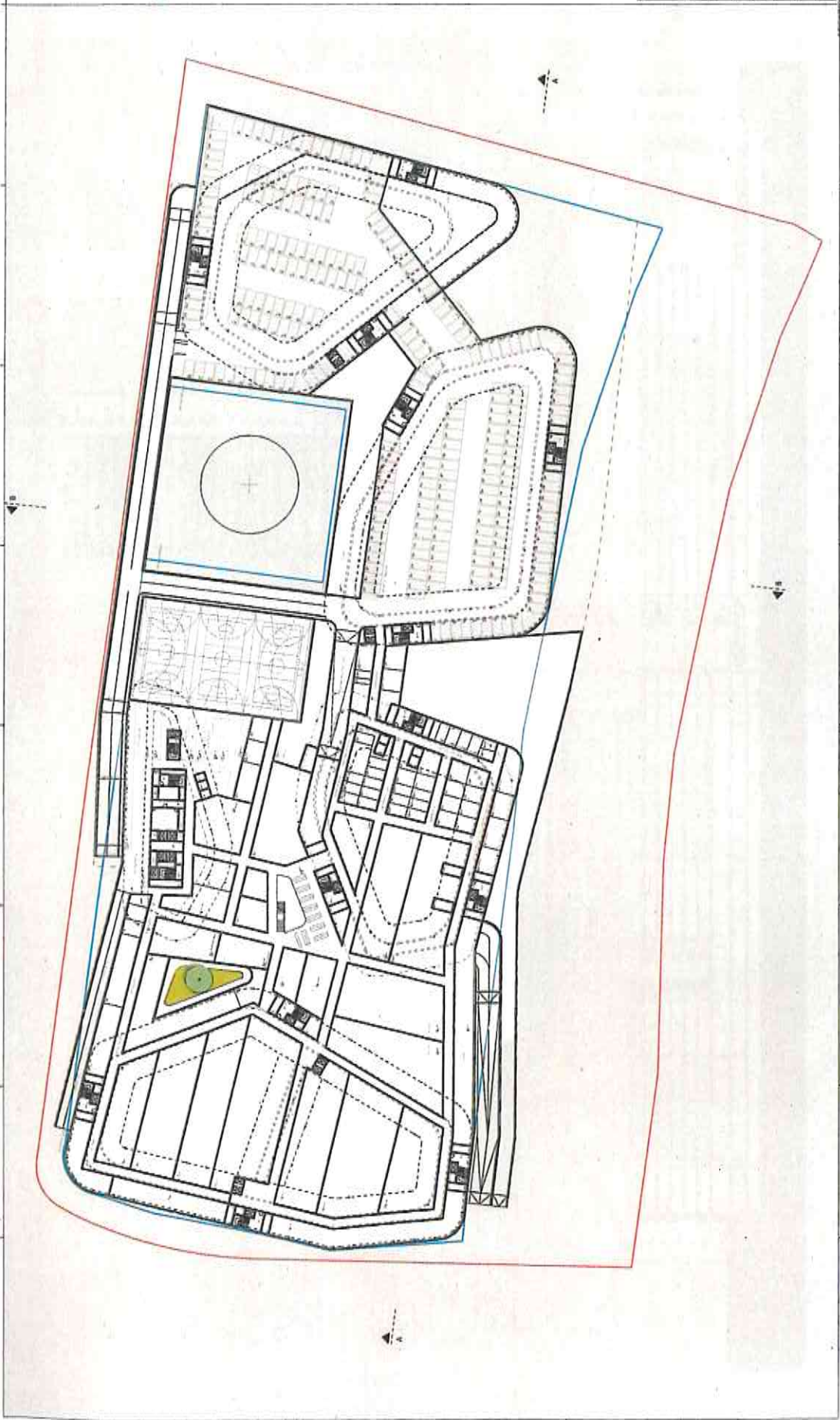

Projektname: ...
Projektort: ...
Projektjahr: ...
Architekt: ...
Mitarbeiter: ...
Maßstab: ...



Anlage 4c

Logo of the Federal Institute for Research, Building and Urban Planning (BIM) and a small landscape photograph.

Projektname	
Projekt-Nr.	
Standort	
Maßstab	
Blatt-Nr.	
Blatt-Gesamtzahl	
Blatt-Titel	
Blatt-Status	
Blatt-Datum	
Blatt-Verfasser	
Blatt-Prüfer	
Blatt-Geprüft	
Blatt-Freigegeben	



Anlage 4d

BBB

Information and Design Language



Unternehmensname
Unternehmensadresse
Telefon
E-Mail
Webseite

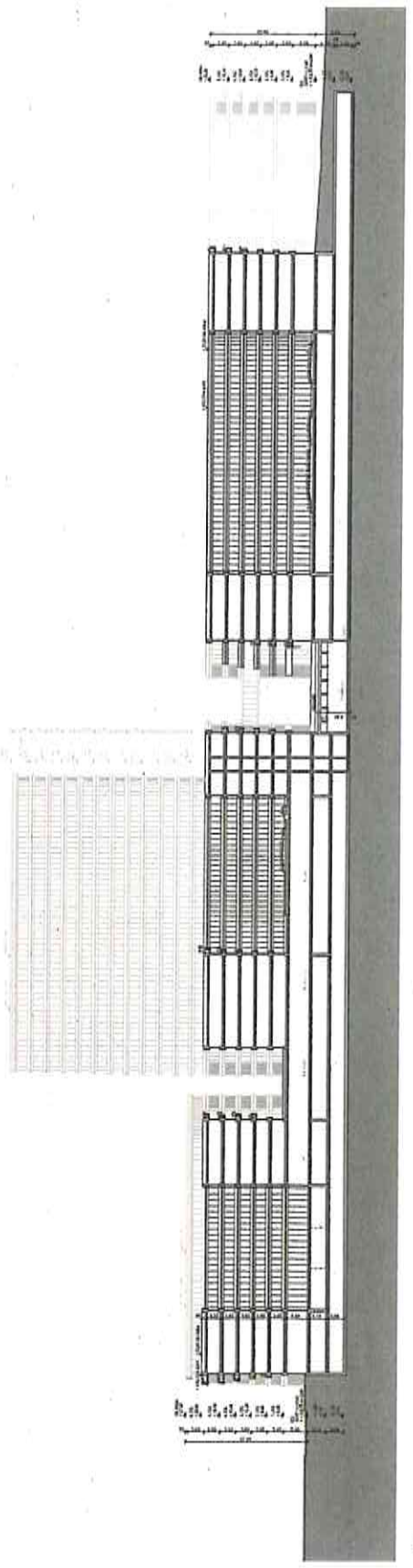
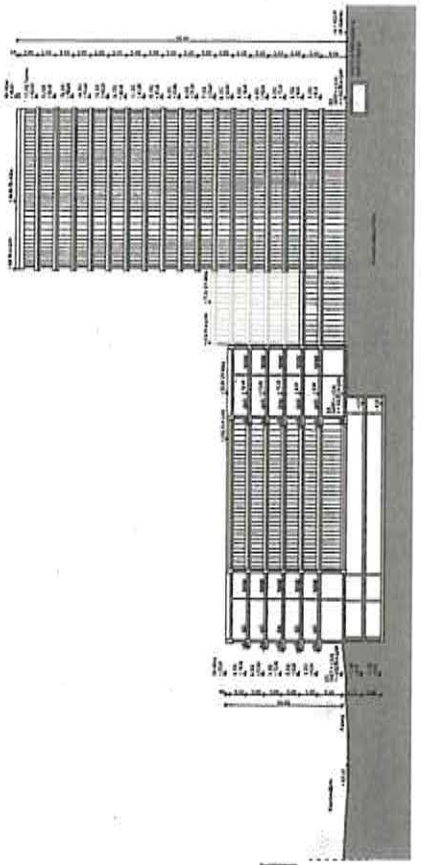
Gezeichnet von: [Name]
Gezeichnet am: [Datum]

Geprüft von: [Name]
Geprüft am: [Datum]

Gezeichnet durch: [Name]
Gezeichnet am: [Datum]

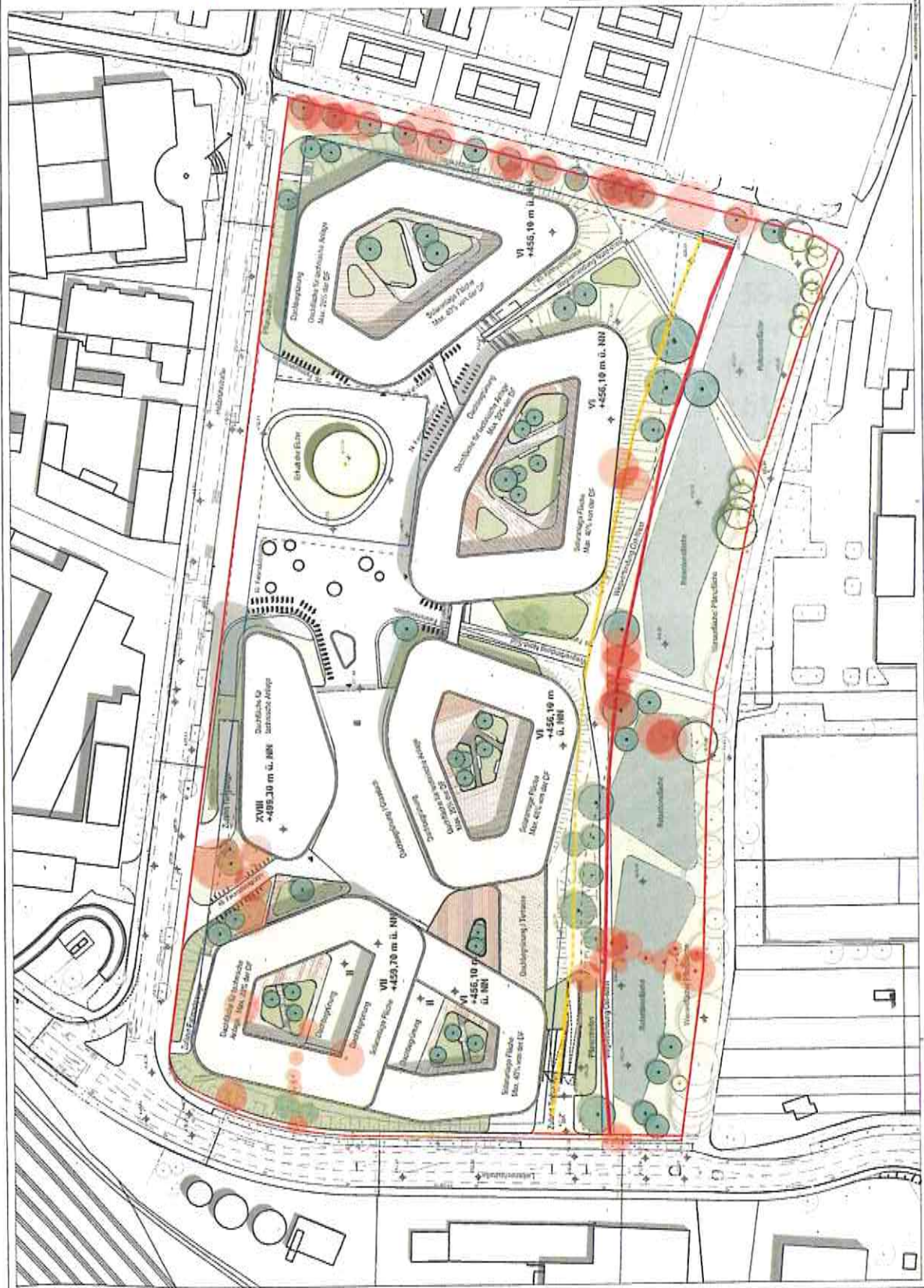
Gezeichnet für: [Name]
Gezeichnet am: [Datum]

Gezeichnet für: [Name]
Gezeichnet am: [Datum]



Anlage 5

■ Reduzierung des Flächenverbrauchs
■ Reduzierung des Energieverbrauchs
■ Reduzierung des Wasserverbrauchs
■ Reduzierung des CO₂-Ausstoßes



Betriebsstätte Allianz Stuttgart-Vahleigen

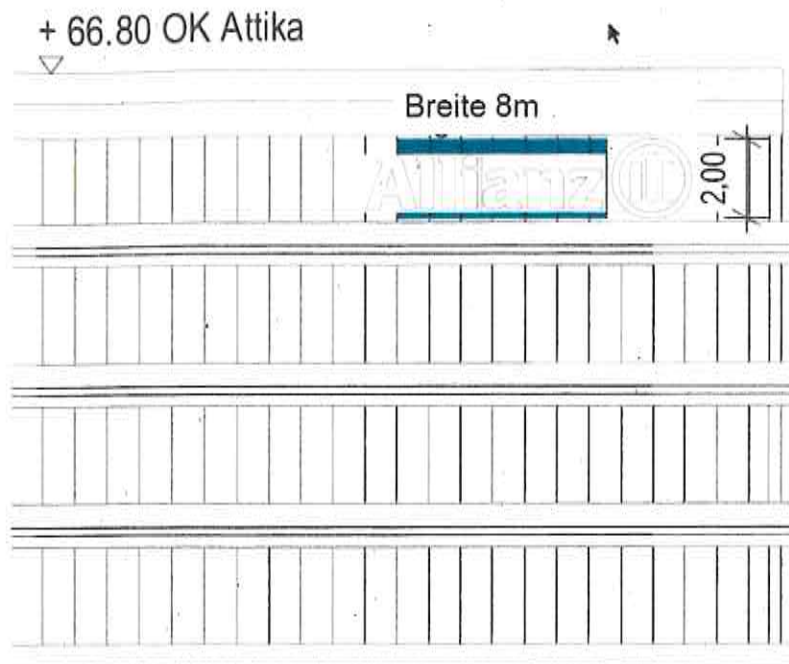


Planungsnummer	01/2018
Projektname	Betriebsstätte Allianz Stuttgart-Vahleigen
Architekt	Göbel Architekten GmbH Ludwigstraße 10 70372 Stuttgart Tel. 07141 2300-0 www.goebel-architekten.de
Architekt	Göbel Architekten GmbH Ludwigstraße 10 70372 Stuttgart Tel. 07141 2300-0 www.goebel-architekten.de
Planungsdatum	12.01.2018
Planungsart	Planungsart
Planungsphase	Planungsphase
Planungsstand	Planungsstand
Planungsart	Planungsart
Planungsphase	Planungsphase
Planungsstand	Planungsstand
Planungsart	Planungsart
Planungsphase	Planungsphase
Planungsstand	Planungsstand

Legende Außenanlagen
 (Farbtafel)
 Stand: 12.01.2018
 Blatt: 1/10



Logo im Technikgeschoss



OK Attika
+ 66.80

17. OG Technik
+ 62.68

16. OG
+ 59.08

15. OG
+ 55.48

14. OG
+ 51.88

Name des Dokuments | Abteilung | Verfasser
© Allianz 10.10.2018

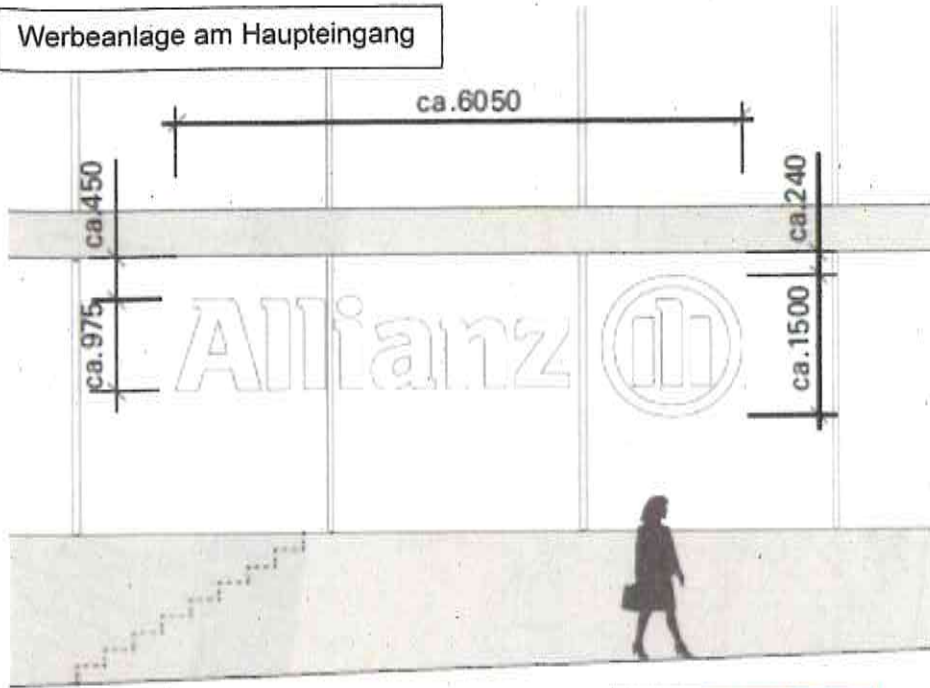


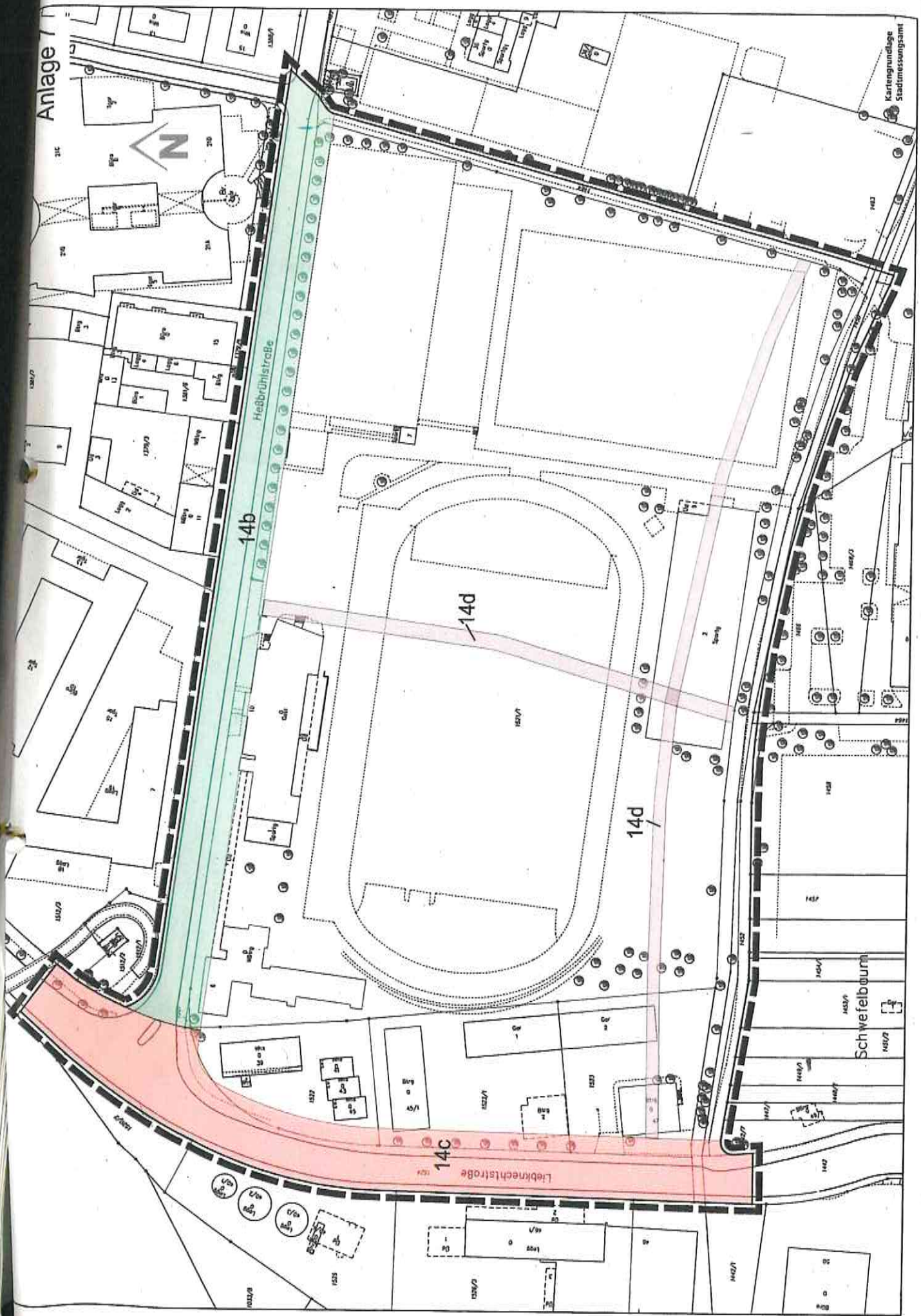
Logo im Technikaeschoß





Werbeanlage am Haupteingang





Anlage



Hebrühnstraße

14b

14d

14d

14c

Liebknechtstraße

Schweifelbaum

Kartengrundlage
Stadtmessungsamt